

PFA German Real Estate Low VIII ApS
CVR-nr. 39 75 67 81
XBRL GENNEMGANGSRAPPORT

Bemærk at dette er en gennemgangsrapport - en "læsbar" udgave af den dannede XBRL-fil. Denne rapport skal ikke indberettes til Erhvervsstyrelsen, og den er alene lavet for at give læseren mulighed for at validere og kontrollere indholdet i XBRL-filen.

XBRL-formatet er et rådata-format og dermed ikke formateret. Det indeholder ikke billeder, sidetal, sidehoved, sidefod, notenumre, forside og indholdsfortegnelse. Dog indeholder denne rapport denne forside, en indholdsfortegnelse og sidehoved af overskuelighedshensyn - uden at det dog findes i XBRL-filen. Bemærk dog at rapporten ikke indeholder notenumre, og at opstillingen og skriftsnit ikke er foretaget i forhold til den "almindelige" årsrapport, men udelukkende for at gøre rapporten læsevenlig.

Bemærk også at eventuelle noter ofte ser anderledes ud i gennemgangsrapporten i forhold til den fysiske årsrapport.

Årsagen hertil er at noterne er "CLOB-opmærket", hvilket betyder at noterne ikke er specificeret/detaljeret indholdsmæssigt omkring de poster de indeholder. I stedet bliver de til en lang tekst-streng, som svarer til at de blot var skrevet ud på en lang linie.

Hvis der er en blå række i rapporten, betyder det at taksonomien er blevet udvidet med det pågældende element

Hvis der er en orange række i rapporten betyder det at det pågældende element er lavet som "egendefineret" element

Vi bestræber os på at gøre brugen af vores services så brugervenlig som overhovedet mulig. Er du i tvivl, har spørgsmål eller kommentarer, så tøv ikke med at kontakte ParsePort pr. email (support@parseport.dk) eller pr. tlf. (53 53 00 10)

Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 13

SELSKABSOPLYSNINGER

Rapporttype: Årsrapport
Regnskabsopstilling: Balance (kontoform), resultatopgørelse (artsopdelt)
Type af revisorbistand: Revisionspåtegning
Valutakode: DKK
Virksomheden anvender undtagelsen om at fravælge Nej

Selskabet:

Regnskabsklasse: Regnskabsklasse B
Der er tilvalgt elementer fra Regnskabsklasse C: Ja
Der er tilvalgt elementer fra Regnskabsklasse D: Nej
Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til Ja
Navn: PFA German Real Estate Low VIII ApS
Vejnavn: c/o PFA Pension, Forsikringsaktieselskab, Sundkrogsgade
Vejnummer og etage: 4
Postnummer: 2100
By: København Ø
Land: Danmark
Telefonnummer: 39 17 50 00
Hjemmeside: www.ejendomme.pfa.dk
CVR-nr.: 39756781
Stiftelsesdato: 2. august 2018
Hjemsted: København

Datoer:

Regnskabsperiodens startdato: 2. august 2018
Regnskabsperiodens slutdato: 31. december 2019
Generalforsamlingsdato: 5. marts 2020

Dirigent:

Dirigents navn (eller navn på person, som træder i): Katrine Baagøe-Kronborg

Bestyrelse:

Bestyrelsesmedlems navn 1: Michael Bruhn
Bestyrelsesmedlems titel 1: Formand
Bestyrelsesmedlems navn 2: Mikael Arne Fogemann
Bestyrelsesmedlems navn 3: Vibeke Bodi

Direktion:

Direktionsmedlems navn 1: Pia Bastrup

Indsender:

Navn: PFA German Real Estate Low VIII ApS
Adresse: c/o PFA Pension, Forsikringsaktieselskab, Sundkrogsgade 4
Postnummer og by: 2100 København Ø
CVR-nr.: 39756781

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og aflagt årsrapporten for regnskabsperioden 2. august 2018 – 31. december 2019 for PFA German Real Estate Low VIII ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finan-sielle stilling pr 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 2. august 2018 – 31. december 2019. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsespåtegning, sted: København
Ledelsespåtegning, dato: 5. marts 2020

Direktion:

Direktionsmedlems navn 1: Pia Bastrup

Bestyrelse:

Bestyrelsesmedlems navn 1: Michael Bruhn
Bestyrelsesmedlems titel 1: Formand
Bestyrelsesmedlems navn 2: Mikael Arne Fogemann
Bestyrelsesmedlems navn 3: Vibeke Bodi

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Adressat

Til kapitalejeren i PFA German Real Estate Low VIII ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA German Real Estate Low VIII ApS for regnskabsperioden 2. august 2018 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 2. august 2018 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er

passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usik-kerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisi-onspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisi-onsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder note-oplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav.

Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Revisors underskrift, sted:	København
Revisors underskrift, dato:	5. marts 2020
Revisionsvirksomhedens navn 1:	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Revisionsvirksomhedens CVR-nr. 1:	33963556
Revisionsvirksomhedens vejnavn 1:	Weidekampsgade
Revisionsvirksomhedens vejnummer og etage 1:	6
Revisionsvirksomhedens postnummer 1:	2300
Revisionsvirksomhedens by 1:	København S
Revisors navn 1:	Henrik Wellejus
Revisors beskrivelse 1:	statsautoriseret revisor
Revisors MNE-nummer 1:	mne24807
Revisionsvirksomhedens navn 2:	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Revisionsvirksomhedens CVR-nr. 2:	33963556
Revisionsvirksomhedens vejnavn 2:	Weidekampsgade
Revisionsvirksomhedens vejnummer og etage 2:	6
Revisionsvirksomhedens postnummer 2:	2300
Revisionsvirksomhedens by 2:	København S
Revisors navn 2:	Michael Thorø Larsen
Revisors beskrivelse 2:	statsautoriseret revisor
Revisors MNE-nummer 2:	mne35823

Ledelsesberetning

Væsentlige aktiviteter

Selskabets formål er at foretage direkte eller indirekte investeringer i fast ejendom i udlandet.

Den daglige ledelse varetages af den for ejendommene ansvarlige porteføljemanager, hvis beføjelser er begrænset til dennes stillingsfuldmagt som porteføljemanager i PFA. Direktionen kan dermed alene tegne selskabet som led i daglig drift i henhold til konkret, skriftlig bemyndigelse fra bestyrelsen.

Selskabet er et 100 pct. ejet datterselskab af PFA Europe Real Estate Low II A/S.

Rapportering om PFA's samfundsansvar bliver uddybet i den koncernfælles CR-rapport, hvoraf også fremgår en koncernfælles redegørelse for efterlevelse af måltal og politik for det underrepræsenterede køn i ledelsen. CR-rapporten offentliggøres på pfa.dk.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet den 2. august 2018.

Årets resultat udgjorde -5.743 t.kr.

Begivenheder siden balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til dagen for vedtagelsen af årsrapporten ikke indtrådt forhold, som for-rykker vurderingen af årsrapporten.

Forventninger til 2020

For 2020 forventes Resultat før værdiregulering og finansielle poster at være på niveau med 2019.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Alle beløb i resultatopgørelse, balance og noter præsenteres i hele t. kr. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Dette er selskabets første regnskabsperiode for perioden 2. august 2018 til 31. december 2019, hvorfor årsrapporten ikke indeholder sammenligningstal.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelses opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger

Koncernforhold

Selskabet er 100 % ejet af PFA Europe Real Estate Low II A/S og indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S. Derfor udarbejdes der ikke koncernregnskab for PFA Europe Real Estate A/S koncernen. PFA Holding A/S' koncernregnskab kan rekvireres hos PFA Holding A/S, Sundkrogsgade 4, 2100 København Ø.

Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension, forsikringsaktieselskab, om anvendelse af fælles faciliteter. Anvendelsen afregnes på omkostningsdækkende basis i henhold til skønnet ressourcebelastning. Selskabets overskydende likviditet/likviditetsbehov overføres til/finansieres af PFA. Det heraf følgende mellemværende forrentes med en pengemarkedsbaseret rente.

Øvrige koncerninterne transaktioner sker på markedsbaserede vilkår. Alle koncerninterne transaktioner sker på skriftligt grundlag.

Generelle principper om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af anlægsaktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som værdireguleringer henholdsvis finansielle udgifter.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Administrationsudgifter

Administrationsudgifter består af udgifter til administration af selskabet.

PFA German Real Estate Low VIII ApS - Årsrapport 2019 Side 9 af 13

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Øvrige finansielle udgifter

Øvrige finansielle udgifter består af renteudgifter og valutakursreguleringer.

Skat

For ejendomsdatterselskaber af livsforsikringsselskaber gælder særlige skatteregler.

Såfremt mindst 90% af selskabets aktiver består af fast ejendom, anses indkomsten skattemæssigt for indtjent af selskabets livsforsikringsmoderselskab. I så fald afsættes såvel aktuelle som udskudte skatter i livsforsikringsmoderselskabet.

Selskabet opfyldte i 2019 ikke 90%-reglen.

Balancen

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til pålydende værdi med fradrag af eventuel nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Foreslået udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Kortfristede gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til dagsværdi.

RESULTATOPGØRELSE

	02-08-2018
	31-12-2019
	t.kr.
Administrationsomkostninger	-5.739
Resultat af ordinær drift	-5.739
Øvrige finansielle omkostninger	-5
Ordinært resultat før skat	-5.743
Skat af årets resultat	0
Årets resultat	-5.743
Resultatdisponering:	
Overført resultat	-5.743
I alt disponering	-5.743

AKTIVER**31-12-2019**
t.kr.

Likvide beholdninger

700

Omsætningsaktiver**700****Aktiver****700**

PASSIVER

	31-12-2019
	t.kr.
Registreret kapital mv.	50
Andre reserver	-2
Overført resultat	232
Egenkapital	280
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder	420
Kortfristede gældsforpligtelser	420
Gældsforpligtelser	420
Passiver	700

EGENKAPITALOPGØRELSE

02-08-2018
31-12-2019
t.kr.

Virksomhedskapital:

Primo	0
Kapitalforhøjelse	50
Ultimo	50

Andre reserver:

Primo	0
Forhøjelse (nedsættelse) af finansielle anlægsaktiver som følge af valutakursreguleringer [Egenkapital]	-2
Ultimo	-2

Overført resultat:

Primo	0
Årets resultat	-5.743
Tilskud fra koncern	5.975
Ultimo	232

Alle klasser af egenkapital:

Primo	0
Kapitalforhøjelse	50
Forhøjelse (nedsættelse) af finansielle anlægsaktiver som følge af valutakursreguleringer [Egenkapital]	-2
Årets resultat	-5.743
Tilskud fra koncern	5.975
Ultimo	280

NOTER

02-08-2018
31-12-2019
t.kr.

Oplysning om administrationsomkostninger

Heraf afministrationsomkostninger overført fra PFA Pension -50

Oplysning om personaleomkostninger

Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag

Gennemsnitligt antal ansatte

0

Oplysning om øvrige finansielle omkostninger

Heraf udgifter til tilknyttede virksomheder 5

Oplysning om skat af årets resultat

Som følge af selskabsskattelovens § 3a, bliver selskabets skattepligtige indkomst anset for indtjent afselskabets livsforsikringsmoderselskab, og der afsættes derfor ikke aktuel eller udskudt skat

Oplysning om nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet: Selskabet ejes 100% af PFA Europe Real Estate Low II A/S. PFA Europe Real Estate Low II A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, som er den største og mindste koncern, der udarbejdes koncernregnskab for.

Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk fra sin stiftelse med øvrige selskaber for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties. Sambeskatningens nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationselskabets koncernregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Oplysning om ejerskab

NOTER**02-08-2018****31-12-2019**

Ejerforhold Selskabet er 100 pct. ejet af:
PFA Europe Real Estate Low II A/S
c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø